Energetische Hausoptimierung

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Hannoversche Volksbank

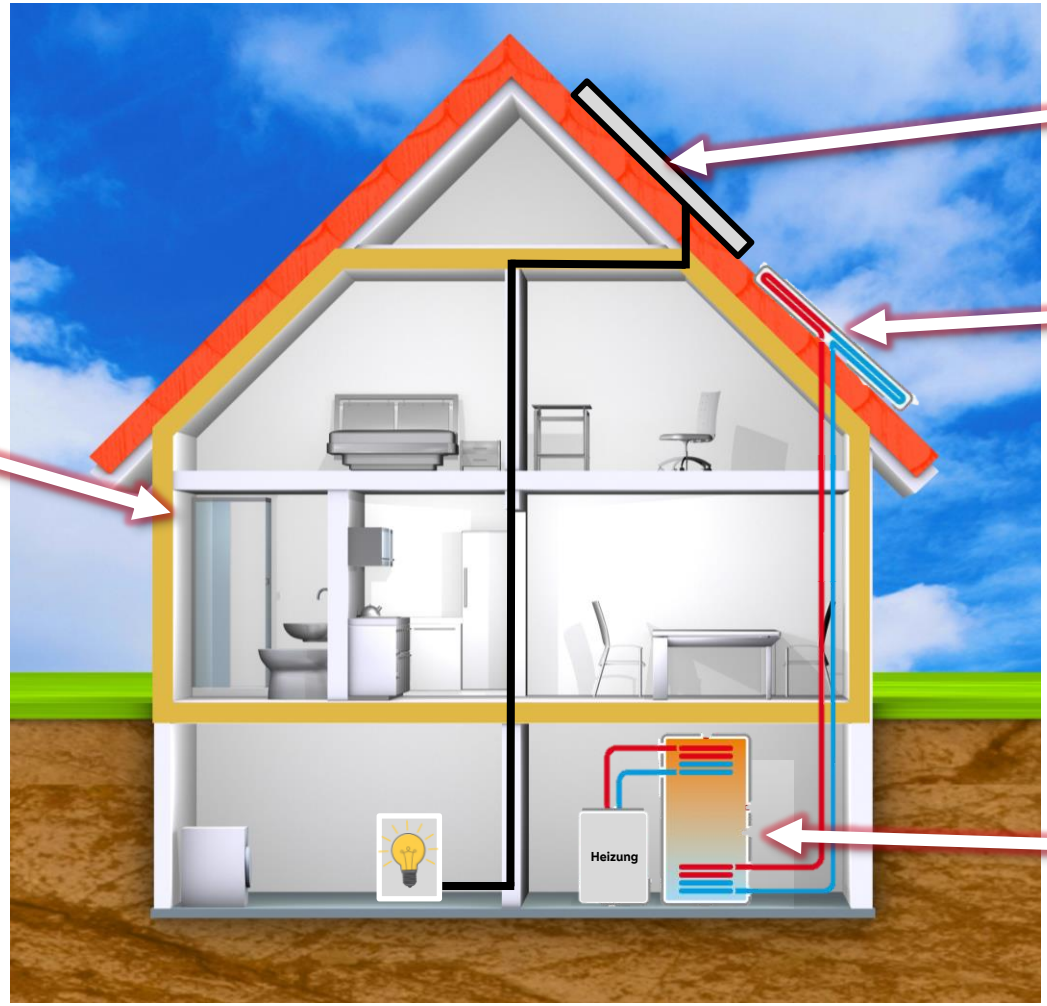
Maßnahmen

Gebäudehülle optimieren
Wärmeverluste reduzieren

Erneuerbare Energien nutzen
und gebäudenah erzeugen

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Effizienz steigern
(Erneuerbare Energien nutzen und gebäudenah erzeugen)



PV-Anlage (Strom geführt)

Solaranlage (Wasser geführt)

Thermische Gebäudehülle

Heizungsanlage ggf. mit Pufferspeicher

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Mein Sanierungs-fahrplan

Ihr Haus heute

Energiekosten[3]
6.800 €/a

Äquivalente CO_2-Emission
77 kg/(m²a)

Endenergieverbrauch
48.100 kWh/a

Primärenergiebedarf
347 kWh/(m²a)

Maßnahmenpaket 1

- Dach dämmen
- Fenster austauschen

60.956 €
15.000 €
12.191 €

Maßnahmenpaket 2

- Außentüren austauschen
- Fenster austauschen

28.624 €
28.624 €
5.724 €

Maßnahmenpaket 3

- Außenwand dämmen

46.300 €
10.000 €
9.260 €

Maßnahmenpaket 4

- Kellerdecke dämmen

7.700 €
7.700 €
1.540 €

EH 85

Maßnahmenpaket 5

- Heizung austauschen
- Warmwasserbereitung

35.000 €
20.000 €
8.000 €

Ihr Haus in Zukunft

Energiekosten[3]
2.200 €/a

Äquivalente CO_2-Emission
25 kg/(m²a)

Endenergieverbrauch
5.400 kWh/a

Primärenergiebedarf
79 kWh/(m²a)

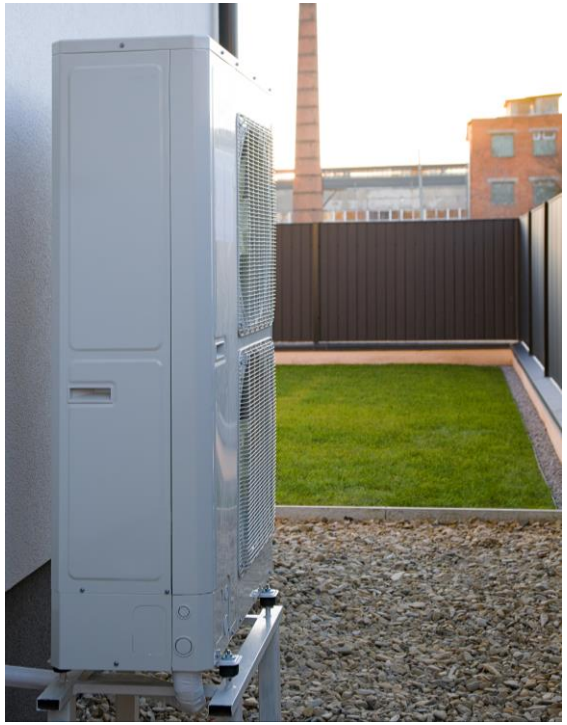
Investitionskosten[1]
davon Sowieso-Kosten
Förderung[2]

Heute 2023-06-01 | voraussichtlich 2023- 2025 | voraussichtlich 2023- 2025 | voraussichtlich 2023- 2025 | voraussichtlich 2023- 2025 | voraussichtlich 2023- 2025 | Ziel

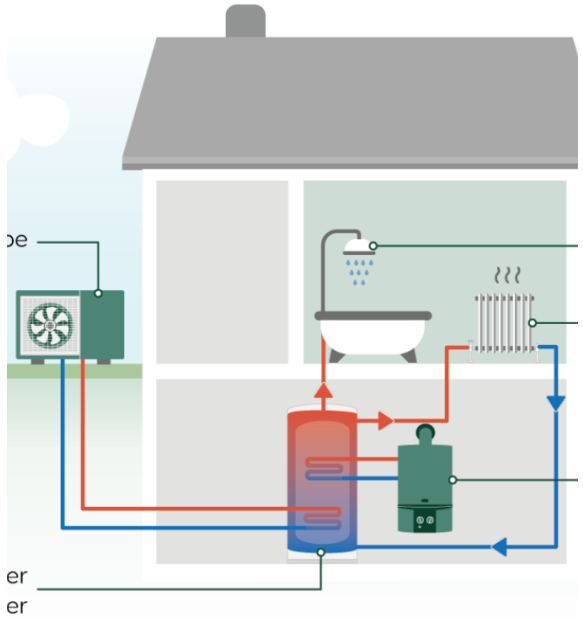
Grundsätzliche Varianten

Gasheizung ggf. mit alternativem Brennstoff

Biomasseheizung / Pelletheizung



Wärmepumpe



Hybridanlage

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Gasheizung ggf. mit alternativem Brennstoff

- Gasheizung, mit 65 Prozent nachhaltigem Biomethan oder biogenem Flüssiggas
- Gasheizungen die auf 100% Wasserstoff umgebaut werden können
- Sonderregelung für Gasetagenheizungen mit einer Übergangsfrist von bis zu 13 Jahren

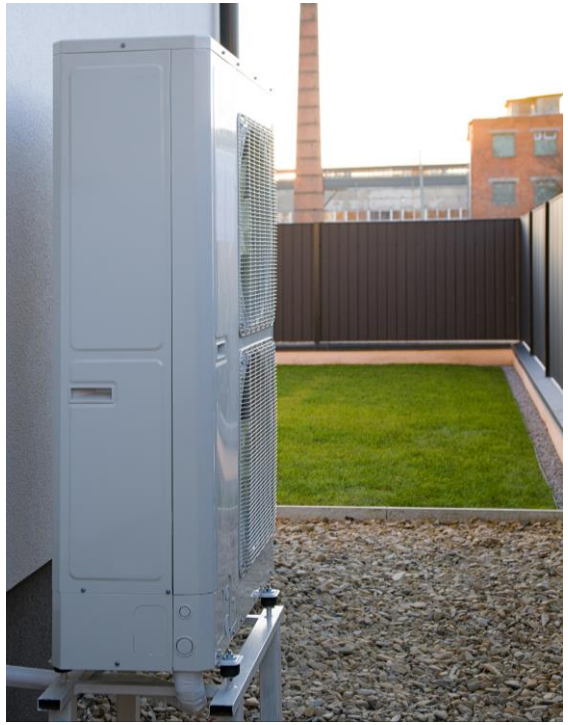
BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Pelletheizung bzw. generell Biomasseheizung

- Hohe Vorlauftemperatur möglich wie vergleichbare fossile Heizungsanlagen (Gas / Öl)
- Erhöhter Wartungsaufwand und Ascheentleerung
- Großer Platzbedarf
- Regelmäßige Anlieferung von Pellets

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Wärmepumpe



- **Zukunftsorientiertes Heizungssystem bei Betrieb mit Ökostrom oder sogar selbst produziertem Strom**

- **Hauptproblem in der Umsetzung ist aber die niedrigere Betriebstemperatur (Vorlauftemperatur)**

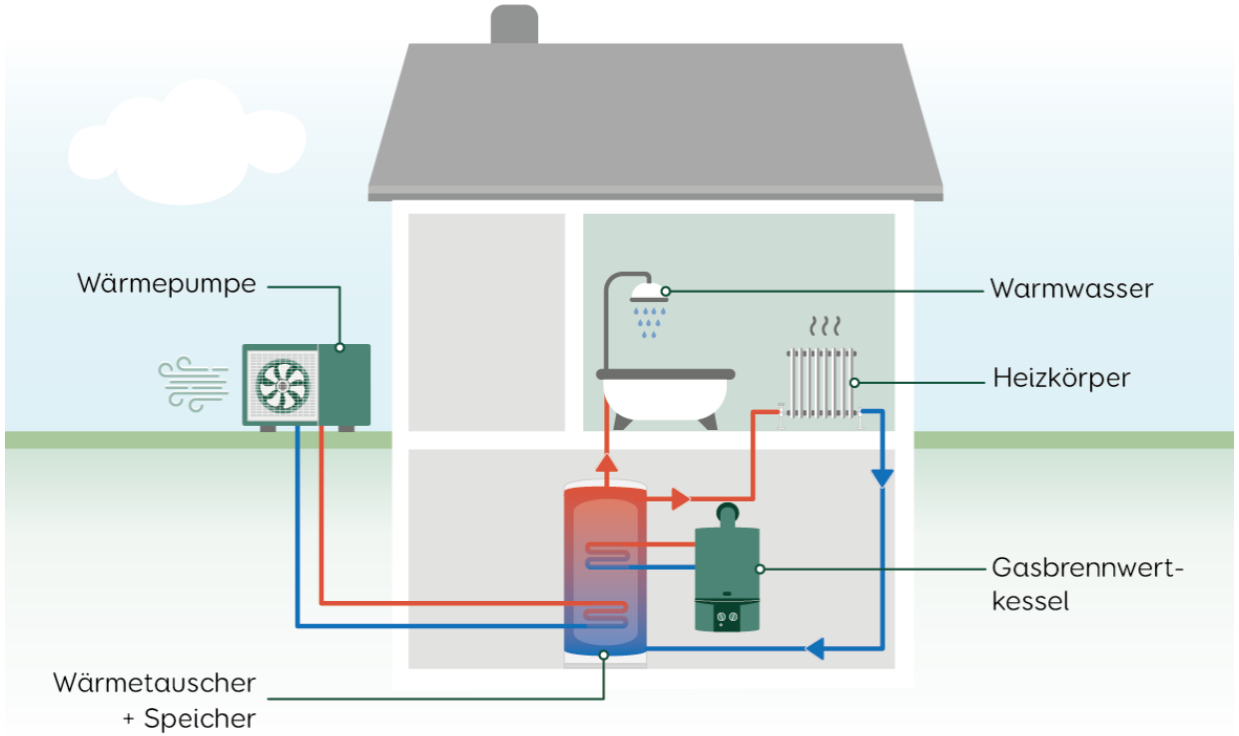
	Gas-/Öl-Heizung	Wärmepumpe
Betriebstemperatur (Vorlauf)	70 °C	40-50 °C

Konsequenz ist:

- **gut isoliertes Gebäude**
- **Vergrößerung der Heizfläche über Fußbodenheizung**

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Hybridanlage
Kombination aus 2 Heizsystemen



- **Kombination aus Wärmepumpe und weiterem Heizsystem (Öl, Gas, Pellet, etc.)**
- **Wärmepumpe übernimmt den Hauptbetrieb und erwärmt den unteren Teil des Pufferspeichers**
- **Ist der Vorlauf oben im Pufferspeicher nicht heiß genug dient das zweite Heizsystem als Spitzenlastabdeckung**
- **System kann über Wandheizkörper betrieben werden. Vergrößerung der Heizkörper ggf. dennoch notwendig**

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

PV-Anlage

Amortisation von vielen Faktoren abhängig:

- **Stromspeicher**
- **Wärmepumpe**
- **Verbrauchszeiten (Bsp. Homeoffice)**
- **E-Auto**
- **Durchlauferhitzer**

Große Hebel bei großem Eigenverbrauch

Einspeisevergütung von 7-8 Cent pro kWh
Netzbezug von rund 30 Cent pro kWh

Foto: www.stadtwerke-duisburg.de

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Jahresverlauf PV-Anlage

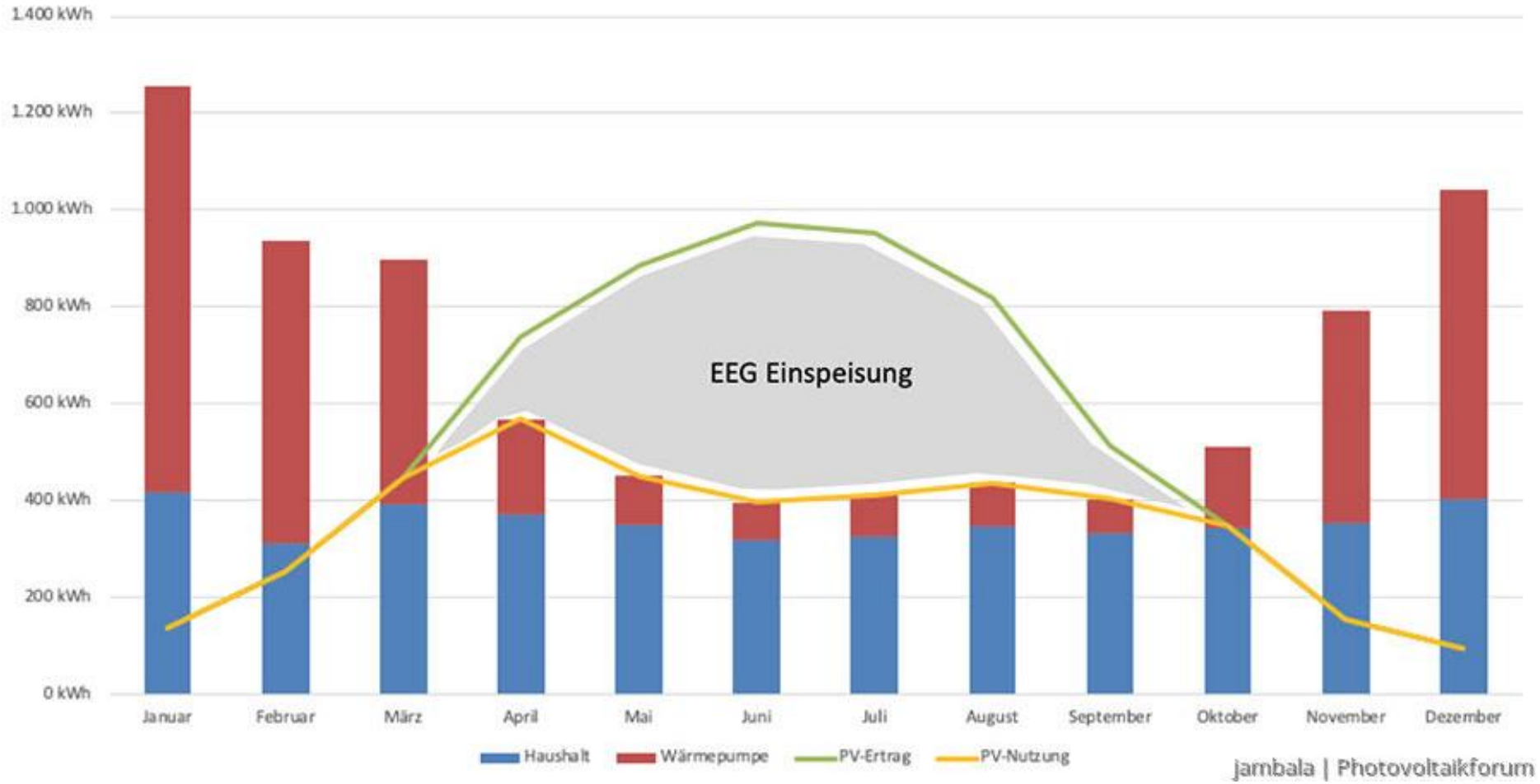


Foto: https://www.aroundhome.de

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Fördermittel (BAFA) bis 31.12.2023

Einzelmaßnahmen zur Sanierung von Wohngebäuden (WG) und Nichtwohngebäuden (NWG)		Fördersatz	iSFP-Bonus	Heizungs-Tausch-Bonus	Wärmepumpen-Bonus*	max. Förder-satz	Fachplanung und Baubegleitung
Gebäudehülle	Dämmung von Außenwänden, Dach, Geschossdecken und Bodenflächen; Austausch von Fenstern und Außentüren; sommerlicher Wärmeschutz	15 %	5 %			20 %	
Anlagentechnik (außer Heizung)	Einbau/Austausch/Optimierung von Lüftungsanlagen; WG: Einbau „Efficiency Smart Home“; NWG: Einbau Mess-, Steuer- und Regelungstechnik, Kältetechnik zur Raumkühlung und Einbau energieeffizienter Innenbeleuchtungssysteme	15 %	5 %			20 %	
Anlagen zur Wärmeer-zeugung (Heizungstechnik)	Solarkollektoranlagen	25 %		10 %		35 %	50 %
	Biomasseheizungen	10 %		10 %		20 %	
	Wärmepumpen	25 %		10 %	5 %	40 %	
	Brennstoffzellenheizungen	25 %		10 %		35 %	
	Innovative Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien	25 %		10 %		35 %	
	Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes (ohne Biomasse)	30 %				30 %	
	Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes (mit max. 25 % Biomasse für Spitzenlast)	25 %				25 %	
	Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes (mit max. 75 % Biomasse)	20 %				20 %	
	Anschluss an ein Gebäudenetz	25 %		10 %		35 %	
	Anschluss an ein Wärmenetz	30 %		10 %		40 %	
Heizungsoptimierung	Maßnahmen zur Optimierung bestehender Heizungsanlagen in Bestandsgebäuden	15 %	5 %			20 %	

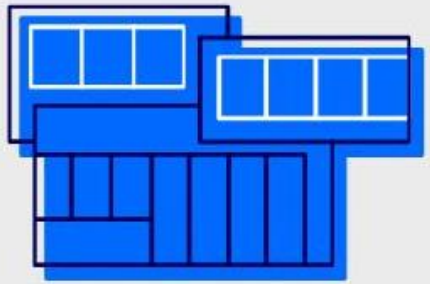
* Der Wärmepumpen-Bonus beträgt maximal 5 %, auch wenn gleichzeitig die Anforderungen an die Wärmequelle und an das Kältemittel erfüllt werden.

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN: DAS GILT AB 1. JANUAR 2024 *

NEUBAU

Bauantrag ab dem
1. Januar 2024



IM NEUBAUGEBIET

Heizung mit mindestens **65 Prozent Erneuerbaren Energien**

AUSSERHALB EINES NEUBAUGEBIETES

Heizung mit mindestens **65 Prozent Erneuerbaren Energien** frühestens ab **2026**

BESTAND

HEIZUNG FUNKTIONIERT ODER LÄSST SICH REPARIEREN

Kein Heizungstausch vorgeschrieben

HEIZUNG IST KAPUTT – KEINE REPARATUR MÖGLICH

Es gelten pragmatische **Übergangslösungen.***

Bereits **jetzt** auf Heizung mit **Erneuerbaren Energien umsteigen** und Förderung nutzen.

*Diese Grafik bietet einen ersten Überblick. Informieren Sie sich über Ausnahmen und Übergangsregelungen. Mehr: energiewechsel.de/geg

Quelle: BMWK, Stand 09/2023

SO FÖRDERN WIR KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN: DAS GILT AB 1. JANUAR 2024 *

30 % GRUNDFÖRDERUNG

Für den **Umstieg** auf **Erneuerbares Heizen.** Das hilft dem Klima und die **Betriebskosten bleiben stabiler** im Vergleich zu fossil betriebenen Heizungen.

20 % GESCHWINDIGKEITSBONUS

Für den **frühzeitigen Umstieg** auf Erneuerbare Energien **bis Ende 2028.** Gilt zum Beispiel für den Austausch von Öl-, Kohle- oder Nachtspeicher-Heizungen sowie von Gasheizungen **(mindestens 20 Jahre alt).**

30 % EINKOMMENSABHÄNGIGER BONUS

Für selbstnutzende **Eigentümerinnen und Eigentümer** mit einem zu versteuernden Gesamteinkommen **unter 40.000 Euro pro Jahr.**

BIS ZU 70 % GESAMTFÖRDERUNG

Die Förderungen können auf bis zu **70 % Gesamtförderung addiert werden** und ermöglichen so eine attraktive und nachhaltige Investition.

SCHUTZ FÜR MIETERINNEN UND MIETER

Mit einer **Deckelung der Kosten** für den Heizungstausch auf **50 Cent pro Quadratmeter und Monat.** Damit alle von der klimafreundlichen Heizung profitieren.

***Mehr erfahren auf** www.energiewechsel.de/beg

Quelle: BMWK, Stand 09/2023

Heizungsgesetz ab 2024
Überblick

Ab Januar 2024 gilt bei Heizungseinbau die Regelung mit 65% erneuerbarer Energie

Ausnahme für bestehende Gebäude und Neubauten in Baulücken:
- Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohner ab 30.06.2026
- Kleinstädte mit weniger als 100.000 Einwohnern spätestens ab 30.06.2028

Fristen zur kommunalen Wärmeplanung zur Festlegung von Wärmenetzen und klimaneutralen Gasnetzen:
- Großstädte bis Mitte 2026
- Kleinstädte bis Mitte 2028

Bei vorzeitigem Abschluss der kommunalen Wärmeplanung greift dieses schon eher!

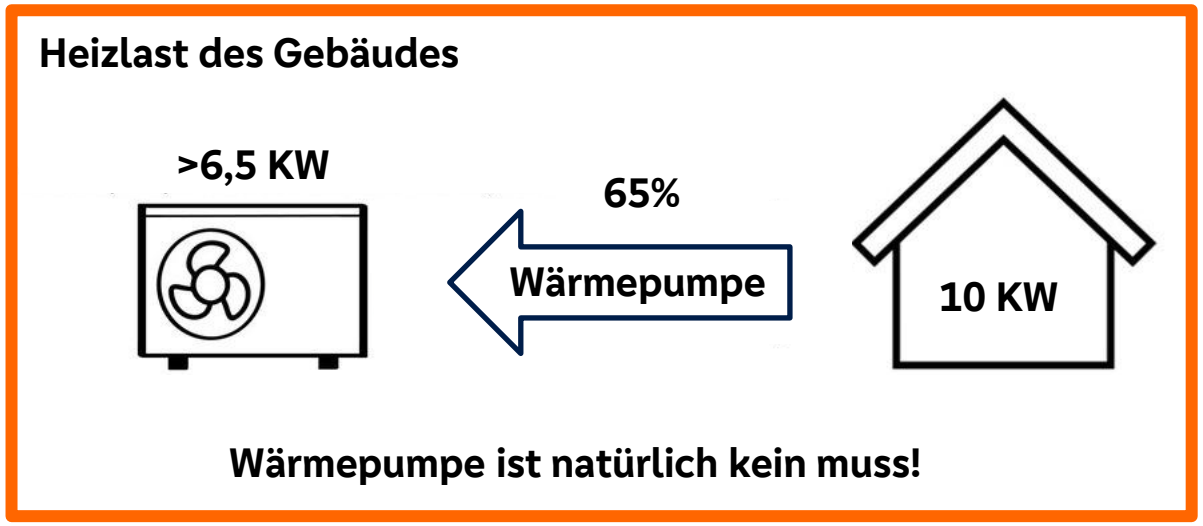
BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Was bedeuten die 65% erneuerbaren Energie?

Heizlastberechnung für das Gesamtgebäude

Von der errechneten Heizlast müssen 65% durch erneuerbare Energien abgedeckt werden

Rechenbeispiel:



BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Heizungsgesetz ab 2024
Optionen erneuerbarer Energien

- **Anschluss an ein Wärmenetz**
- **Wärmepumpe**
- **Biomasseheizung (Holz, Hackschnitzel und Pellets)**
- **Stromdirektheizung (nur in gut gedämmten Gebäuden)**
- **Wärmepumpe oder Solarthermie Hybridanlage (65%) kombiniert mit**
  - **Öl oder Gas**
  - **Biomasseheizung**
- **Gasheizung, mit 65% nachhaltigem Biomethan oder biogenem Flüssiggas**
- **Gasheizungen die auf 100% Wasserstoff umgebaut werden können**

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Fördermöglichkeiten

	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle		Region Hannover / enercity / proKlima Fonds
Finanzierung	Aus Eigenmitteln	Über die KfW-Bank	Aus Eigenmitteln
Bedingungen	Vorgabe pro Bauteil	Ergebnis der Sanierung muss min. Effizienzhaus 85 werden	Regionsabhängig
Antrags-stellung	Gebäudehülle über Energieberater Heizungsanlage selbst möglich	Über den Energieberater und anschließend die Hannoversche Volksbank / Hausbank	Regionsförderung selbst möglich enercity über zertifizierte Energieberater
Vorteile	Einzelmaßnahmen möglich Bspw. Fenster in einzelnen Räumen	Sehr günstige Zinsen (aktuell <1%)	Zusatzförderung auf bereits geförderte Maßnahmen

BUSEMANN & SCHREMMER Immobilien

Finanzierungsoptionen energetische Sanierung

Kredit Effizienzhaus (261) | bis zu 150.000 EUR je Wohneinheit

- Mit Tilgungszuschuss
- Laufzeit bis 30 Jahre, Zinsbindung max. 10 Jahre
- Anfänglich ohne Tilgung
- Bauantrag/Bauanzeige muss mind. 5 Jahre zurückliegen

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Finanzierungsoptionen energetische Sanierung
Gesamtkosten 179.000 EUR / 35.000 EUR Eigenkapital / 144.000 EUR Darlehen

KfW-Darlehen 261 | 120.000 EUR

- Zinssatz aktuell 1,63% p.a.
- mtl. Rate 432,96 EUR
- Laufzeit 30 Jahre
- Zinsbindung 10 Jahre
- Restschuld nach Zinsbindung 81.785 EUR
- Tilgungszuschuss 5% = 6.000 EUR +
  50% Zuschuss für die Baubegleitung

Bankdarlehen | 24.000 EUR

- Zinssatz 4,95% p.a.
- mtl. Rate 253,97 EUR
- Laufzeit 10 Jahre
- Zinsbindung 10 Jahre
- keine Restschuld nach Zinsbindung

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Förderhöchstgrenzen und KfW-Kreditangebot

- **Regelung 2023**

  Pauschale Förderung von 60.000 € Investitionskosten pro Jahr

- **Regelung ab 2024**

  30.000 EUR Förderhöchstgrenze für Heizungen und maximal 70%

  + 60.000 EUR pro Jahr für Effizienzmaßnahmen bei Vorlage eines iSFP

  (30.000 EUR pro Jahr ohne Vorlage eines indiv. Sanierungsfahrplans)

  Mögliche Gesamtinvestitionssumme pro Jahr von 90.000 EUR

- **Zusätzliches Kreditangebot:**

  Zinsverbilligtes Kreditangebot für Antragsstellende bis zu einem zu versteuerndem Haushaltseinkommen von 90.000 € pro Jahr

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

KfW Zuschuss 442 – Solarstrom für Elektroautos

Zuschusshöhe:

- Ladestation: 600-1.200 EUR
- Photovoltaikanlage: 600 EUR pro kWp, max, 6.000 EUR
- Solarstromspeicher: 250 EUR pro kWh, max. 3.000 EUR
- Max. Förderung von 10.200 EUR

Gesamter Fördertopf von 300 Mio. EUR war binnen eines Tages ausgeschöpft
Weitere 200 Mio. EUR ab Januar 2024

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Regionsförderungen

Solaroffensive:
Mehr Solarenergie für die Region

Region Hannover

www.hannover.de/solaroffensive

ZUSCHUSS:
50 Euro pro m² gedämmter Fläche!

- **Maximal 50.000 Euro bzw. max. 50 Prozent der förderfähigen Kosten pro Maßnahme**
- **Für Wohn- und Nichtwohngebäude im Bestand**

Gefördert werden die Kosten für die DACHDÄMMUNG!

VORAUSSETZUNG: Es muss gleichzeitig eine Solaranlage errichtet werden.

Förderbestimmungen

Dämmwerte (U-Werte)

Wohngebäude	≤ 0,14 W/m²K
Nichtwohngebäude mit Innenraumtemperatur über 19 °C	≤ 0,14 W/m²K
Nichtwohngebäude mit Innenraumtemperatur von 12 °C bis 19 °C	≤ 0,25 W/m²K

Ertrag der Solaranlage

mindestens 20 kWh pro Jahr und m² gedämmter Fläche

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Regionsförderungen

Beispiel:

- **Zusätzliche Förderung auf nachhaltige Dämmstoffe**
- **Förderung für Fenster in Passivhaus-Qualität**
- **10% zusätzliche Förderung für Wärmepumpen**
- **30% für Heizkörpertausch wenn erforderlich für neue Heizung**
- **100 EUR je kWp für PV-Module**

www.proklima-hannover.de

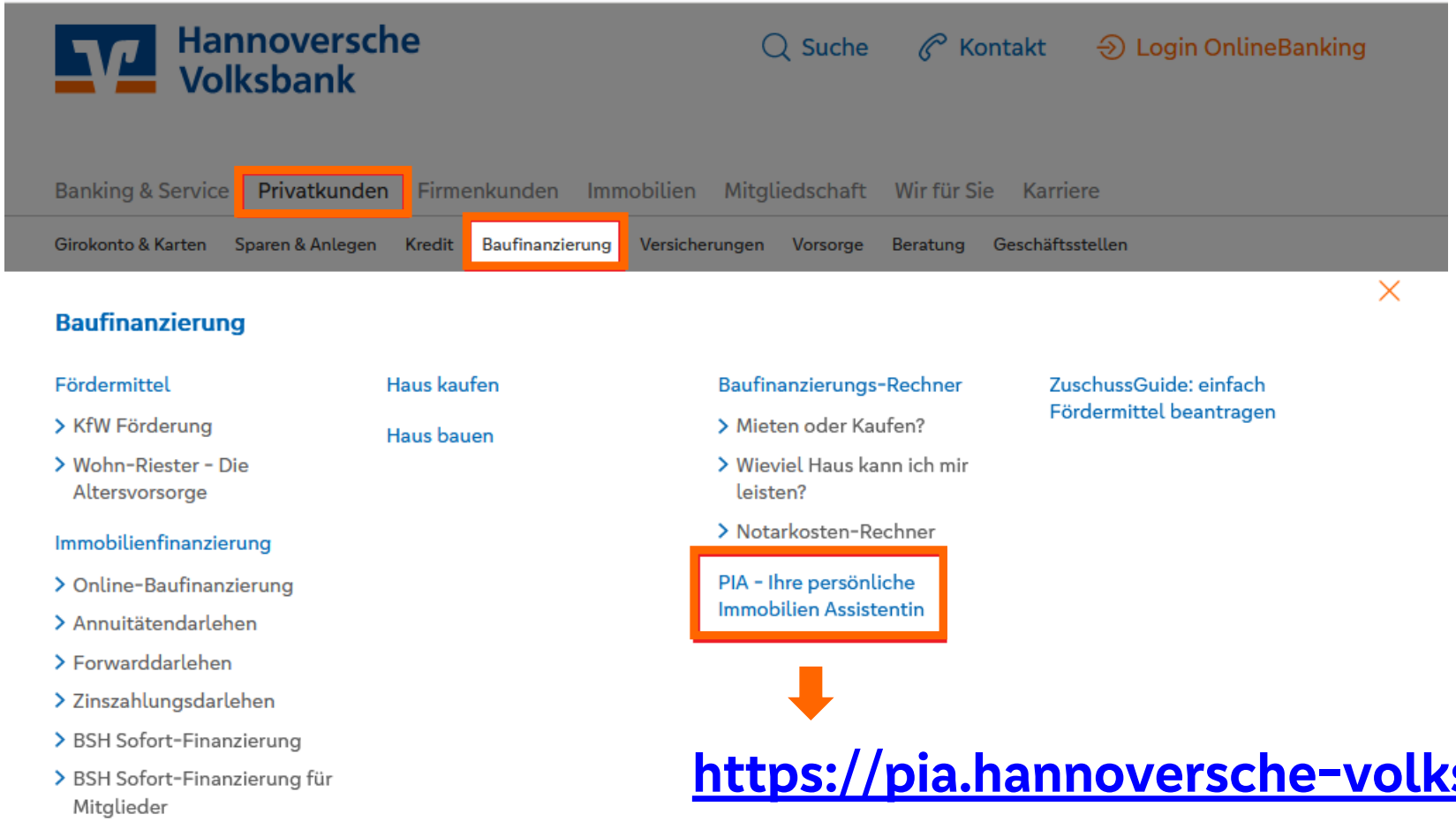
Finanzierungsoptionen energetische Sanierung

Modernisierungsdarlehen | bis zu 75.000 EUR

- Darlehen ohne grundbuchliche Absicherung
- Wenige Unterlagen erforderlich
- Schnelle Rückzahlung
- Sofortauszahlung möglich

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Ihre persönliche Immobilien Assistentin – PIA



https://pia.hannoversche-volksbank.de/

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Ihre Partner für die Finanzierung

Hannoversche Volksbank

Schwäbisch Hall

DZ HYP

KFW

MünchenerHyp

R+V

BUSEMANN & SCHREMMER
Immobilien

Ihre Ansprechpartner

Hannoversche Volksbank

BUSEMANN & SCHREMMER Immobilien

Maximilian Paulmann
Spezialist Baufinanzierung

0511 1221-7030
Maximilian.paulmann@hannoversche-volksbank.de

Dennis Schremmer
Energieeffizienz-Experte

05131 44 159 58
energieberatung@busemann-schremmer.de

BUSEMANN & SCHREMMER Immobilien